

**Onderwerp**

OZB niet-woningen 2026

Geachte leden van de commissie AZM,

We hebben onlangs de benodigde informatie ontvangen om de tarieven te kunnen berekenen. Bij het berekenen van de tarieven merkten wij op dat zich een opmerkelijk fenomeen voordeed dat ik u als portefeuillehouder graag even wil duiden en toelichten met dit memo.

De door uw raad bij de begroting 2026 vastgestelde opbrengst OZB bedraagt € 16,1 miljoen. Dit bedrag bestaat uit twee componenten, een deel € 8,9 miljoen voor woningen en € 7,2 miljoen voor niet woningen.

Bij de niet woningen doet zich nu een opmerkelijk verschijnsel voor. De totale omvang van het aantal niet-woningen is gestegen door de bouw van een aantal grote fabriekshallen. Daarnaast is ook de totale waarde van de niet-woningen gestegen. Als de waarde en de omvang van het totale vastgoedpakket zijn gestegen zou je verwachten dat het tarief omlaag zou gaan. Maar voor 2026 gaat dat helaas niet op.

Hoe komt dat? Zoals al eerder gezegd zijn er een aantal grote nieuwe fabriekshallen gebouwd die op de peildatum (1 januari 2025) weliswaar reeds gebouwd waren maar nog niet in gebruik. Bij niet-woningen betaalt de eigenaar het eigenaarsdeel en de gebruiker (vaak de huurder) het gebruikersdeel. De eigenaar betaalt in die situatie het eigenaarsdeel maar de gemeente kan het gebruikersdeel niet innen omdat er nog geen gebruiker is. Daardoor mist de gemeente van die grote bedrijfspanden de inkomsten van de gebruikers. Dat maakt dat de door uw raad vastgestelde opbrengst (€ 7,2 miljoen) bij ongewijzigde tariefstelling niet gehaald wordt, tenzij het tarief naar boven toe wordt aangepast. Dit gebeurt nu dan ook omdat het college van uw raad de opdracht heeft gekregen de beoogde opbrengst daadwerkelijk te realiseren.

Daarnaast blijkt een aantal grote bouwprojecten op peildatum nog niet gereed te zijn terwijl daar wel op gerekend was. Dit maakt dat ook voor het eigenaarsdeel een minimale verhoging nodig is.

Tot slot zijn de opbrengsten in de begroting met 1,5% geïndexeerd. In combinatie met de lager dan verwachte grondslag bij de niet-woningen geeft dit een verdere licht opwaartse druk op beide tarieven.

Wat betekent dit in de praktijk?

Voor een eigenaar van een niet-woning met een waarde van € 300.000,00 zou het verhogen van de tarieven 2026 neerkomen op € 3,35 per maand; voor de gebruiker op € 7,73 per maand.

Wellicht zal zich het voor 2026 geconstateerde verschijnsel niet meer voordoen omdat mogelijk de leegstaande bedrijfspanden inmiddels wel een gebruiker zullen hebben.

**Met vriendelijke groeten,**

Mr.J.(Jo).P.M.Paas  
Wethouder Financiën